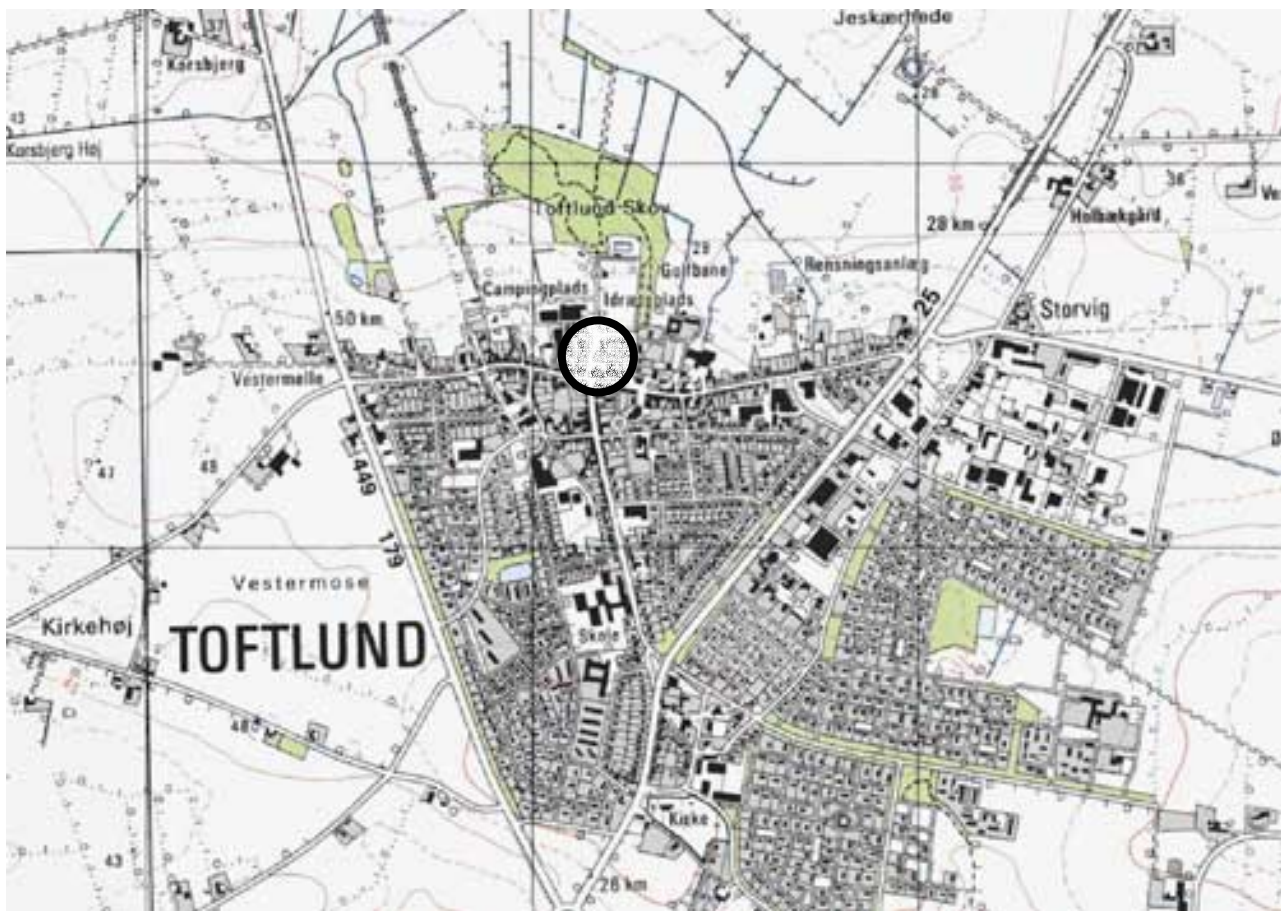


Lokalplan 1.4-10 lbn. 162

Bytorv med butiks- og boligkompleks samt aktivitetsakse ved Stadionvej



Teknisk Forvaltning
Nørre-Rangstrup Kommune

Maj 2005

INDHOLD

LOVGIVNING

Hvad er en lokalplan?	3
Offentliggørelse	3
Fremlægelse	4
Klagevejledning	4
Retsvirkninger	5
Tilladelse fra myndighederne	6
Servitutter	6
Ibrugtagning	6

REDEGØRELSE

Lovgrundlag	7
Lokalplanens formål og baggrund	7
Beskrivelse af område og anvendelse	7
Områdets karakter	8
Tilgængelighed	11
Arkitektur, kontekst og formsprog	11
Skiltning	11
Belysning	12
Forhold til anden planlægning og lovgivning	12

BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål	15
§2 Område og zonestatus	15
§3 Områdets anvendelse	16
§4 Vej- og stiforhold	17
§5 Teknik	18
§6 Bebyggelse	19
§7 Udformning og materialevalg	20
§8 Ubebyggede arealer / beplantning	21
§9 Byggelinier	21
§10 Skiltning / belysning	21
§11 Servitutter	22

KORTBILAG

1 Lokalplanens afgrænsning	23
2 Matrikler	24
3 Byggefelt / vejadgang – delområde 1	25
4 Aktivitetsaksen	26
5 Den Grønne Linie og Aktivitetsaksen	27
Vedtagelsespåtegning	28

LOVGIVNING

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse på de enkelte arealer i kommunen.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden der udføres et større bygge, eller anlægsarbejde, væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan, på ethvert tidspunkt, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt, udarbejdes en lokalplan.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, udformning og placering af veje og stier, samt regler for bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Offentliggørelse

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplanen offentliggøres i mindst 8 uger, således at alle interesserede kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen med eventuelle rettelser vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri, eller ændret anvendelse af bestående ejendomme skal være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når de ikke strider imod planens overordnede idé.

Fremlæggelse

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den 23. marts 2005 til den 18. maj 2005.

Lokalplanen kan rekvireres ved henvendelse til:

Nørre-Rangstrup Kommune
Teknisk Forvaltning
Danavej 15
6520 Toftlund

Åbningstider:

mandag-onsdag	9.00-12.00
torsdag	9.00-12.00 og 13.30-17.00
fredag	9.00-12.00

Telefontider:

mandag-onsdag	9.00-12.00 og 13.00-16.00
torsdag	9.00-12.00 og 13.00-17.00
fredag	9.00-12.00

Lokalplaner kan ligeledes ses på biblioteket og på kommunens hjemmeside:

www.nrrangstrup.dk under byg og bolig

Oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknisk Forvaltning tlf.: 73 21 21 65 eller pr. e-mail: post@nrkadmin.dk

Klagevejledning

Når en lokalplan er endelig vedtaget kan der ifølge planlovens §58 klages over retslige spørgsmål. Klagen skal være indgivet til Naturklagenævnet inden 4 uger efter den afgørelse, man vil klage over er truffet og offentliggjort.

Klage over retslige spørgsmål sendes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
DK-1360 København K
Tlf. 33955700
nkn@nkn.dk

Indbringelse af en afgørelse for domstolene skal ske inden for 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk

Retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, gælder nogle midlertidige retsvirkninger. Når lokalplanen er endeligt vedtaget træder lokalplanens varige retsvirkninger i kraft.

Midlertidige retsvirkninger:

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder således et midlertidigt forbud mod yderligere udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen af de berørte ejendomme. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan derimod fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsendelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelsen af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at planlovens bestemmelser for mindste grundstørrelse, maksimal bebyggelsesprocent samt maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget. Dog højst indtil 1 år efter offentliggørelsen af forslaget.

Varige retsvirkninger:

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke, i sig selv, krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19, stk. 1. Dispensationen kan dog kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre Byrådet skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres jf. planlovens § 20.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. En ny lokalplan skal ligeledes fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger.

Tilladelse fra myndighederne

Vedtagelse af en lokalplan for området ændrer ikke ved eksisterende, lovlige forhold.

Ændringer i området skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Byggeri og nedbrydning kræver:

- byggetilladelse fra Nørre-Rangstrup Kommune inden byggeriet påbegyndes
- nedrivningstilladelse fra Nørre-Rangstrup Kommune inden nedbrydningen påbegyndes.

Hvis der under jord-, bygge- eller anlægsarbejder konstateres forurening af jorden, eller der opstår mistanke herom, skal det meldes til Nørre-Rangstrup Kommune, og arbejdet skal standses øjeblikkeligt. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører arbejdet.

Inden et bygge- anlægsprojekt påbegyndes, skal det ved en jordbalance sikres, at der produceres mindst muligt overskudsjord.

Overskudsjord skal håndteres på en sådan måde, at ren jord ikke sammenblandes med forurennet jord, og at jordpartier, som er forurennet med forskellige stoffer ikke sammenblandes¹.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre servitutter kan eksproprieres, når/hvis det er nødvendigt for planens realisering.

Ibrugtagning

Ibrugtagning af et nyt byggeri forudsætter:

- at byggeriet er færdigmeldt
- at der er sket tilslutning til fjernvarme, el, vand og kloak
- at der er etableret vejadgang, veje og stier
- at der er etableret de i lokalplanen foreskrevne p-pladser

¹ Vejjord betragtes automatisk som værende forurennet, der skal derfor tages fornødne forholdsregler, under anlæg i delområde 4.

REDEGØRELSE

Lovgrundlag

I henhold til Lov om planlægning §16 stk. 1 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Redegørelsen skal angive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Redegørelsen indeholder grundlaget for lokalplanen, forklaringer på – og begrundelser for lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens formål og baggrund

Byrådet i Nørre-Rangstrup Kommune ønsker at tage hul på en byudvikling i den nordlige del af Toftlund. Målet er, at der gennem de kommende år skal skabes en smuk afgrænsning af byen, og etableres en sammenhæng mellem byen, skoven og de mange fritidsaktiviteter, som er beliggende i den nordlige bydel.

Ønsket om udvikling i området understreges af en byplankonkurrence, som har været afholdt. Vinderforslaget herfra er nu udpeget til at være masterplan for den fremtidige udvikling i området.

Første skridt til en realisering af vinderforslagets intentioner er at udarbejde en række lokalplaner, som skal muliggøre omdannelsen og udviklingen af området.

Denne lokalplan skal muliggøre etableringen af et centralt bytorv samt en aktivitetsakse, ligesom den skal sikre, at der etableres en rekreativ grøn forbindelse tværs gennem området, som masterplanen foreskriver det.

Beskrivelse af område og anvendelse

Lokalplanens område er beliggende ved Stadionvej i den nordlige og centrale del af Toftlund, og omfatter matr. 80 (delvis), vejmatrikel 119 (delvis), 216, 293, 494, 495 (delvis), 531, 671, 883 (delvis), 900, 1054, 1130, 1210, 1277 (delvis), 1547, 1797 samt en del af Vestergade og Østergade, Toftlund ejerlav og sogn, Nørre-Rangstrup Kommune (se kortbilag 2).

Området er jf. Kommuneplantillæg nr. 13 til kommuneplan 2000 omfattet af rammeområde 1.4.8 (offentlige formål / fritidsaktiviteter & grønt område), 1.5.1 (centerområde) i Kommuneplan 2000 for Nørre-Rangstrup Kommune. Rammeområde 1.5.1, samt en del af 1.4.8 er beliggende i byzone. Resten af rammeområde 1.4.8 er beliggende i landzone og er iflg. regionplanen udlagt til offentlige fritidsformål.

Ved vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 13 til kommuneplan 2000 for Nørre-Rangstrup Kommune overgår delområde 2 og 6A til ramme 1.4.8, men forbliver i byzone.



I området foregår en stor del af Toftlunds fritidsaktiviteter, både udendørs og indendørs. Det er placeret mellem Toftlunds centrale handelsområde og skoven nord for byen.

Området domineres i den nordlige og centrale del af boldbaner og store asfalterede parkeringsarealer.

Den sydlige del af området har forbindelse til byens handelsområde ved Vestergade, Østergade og Søndergade. Her ligger desuden et nedlagt hotel, som planlægges nedrevet og erstattet af et moderne butiks- og boligbyggeri.

Delområder

Området deles op i følgende delområder (jf. kortbilag 1):

Delområde 1: Området inddeles i 2 underområder 1A & 1B. Området udlægges til butiks- og boligbyggeri med tilhørende forplads, samt fællesarealer til boligerne i bebyggelsen.

Delområde 2: er udlagt til idrætshal (eksisterende).

Delområde 3: er udlagt til friluftsbad med tilhørende faciliteter herunder parkering, vejareal, bygninger, klubhus, boldbaner og tennisbaner (eksisterende).

Delområde 4: udlægges til, den grønne linie, p-arealer, vejareal samt aktivitetsakse med aktiviteter som multibane, skateboardbane, beach-volley, centralt bytorv samt grønne områder.

Delområde 5: er udlagt til boldbaner (eksisterende) og friluftsscene.

Delområde 6: opdeles i to underområder 6A og 6B. Området er udlagt til fritidsaktiviteter, som kræver udendørsarealer, herunder spejdere og skydebane.

Områdets karakter

Områdets beliggenhed mellem det centrale handelsområde og skoven gør, at det vil blive et ideelt og aktivt, folkeligt og rekreativt forbindelsesled mellem byen og skoven.

Masterplanen for den nordlige bydel, som tager udgangspunkt i byplankonkurrencens vinderforslag fra 2003, udpeger to hovedelementer for disponeringen af området: "Aktivitetsaksen" og "Den grønne linie".



Hovedelementerne:

Den Grønne Linie: *Den Grønne Linie* er et stisystem, som passerer gennem området. Den er tænkt som et samlende element, som skal forbinde de forskellige delområder i den nordlige bydel.

Stien skal sikre, at området kobles på den øst-vestgående forbindelse og skal etableres i takt med at områderne i bydelen udvikles / omdannes.

Det gennemgående træk ved *Den Grønne Linie* er et stiforløb, belagt med stenmel, som ledsages af frugttræer af forskellig art. Langs stiforbindelsen skal der etableres opholdsområder med forskellige aktiviteter, som henvender sig til både gamle og unge.

Aktivitetsaksen: Aktivitetsaksen er byens forbindelse til skoven. Både den fysiske, men også den visuelle. Med nedrivningen af Centralhotellet i den centrale del af byen, er der skabt mulighed for at skabe et flot udsyn til skoven fra byens gågade (Søndergade), hvorfor akse bør friholdes for anlæg over 2 meters højde (undtaget herfor er dog belysningsarmaturer o.l.).



Aktivitetsaksen kan realiseres i flere etaper, men bør opføres efter en samlet bebyggelsesplan. Der bør være sammenhæng i belægning, beplantning, inventar og materialevalg. Herved opnås en harmonisk og sammenhængende akse, som vil være et godt opholds- og aktivitetsområde for et bredt udsnit af byens borgere (se kortbilag 4).

Aktivitetsaksens sydlige del udgøres af det bytorv, som skal etableres i forbindelse med et nyt butiks- og boligbyggeri på centralhotelgrunden. Bytorvet skal være byens nye samlende midtpunkt; - et bindeled mellem handelslivet og fritidsaktiviteterne i området nord for.

Aktiviteterne i akse skal primært henvende sig til byens foreningsløse unge, dvs. der kan etableres skateboardbane, multibane, skøjteareal og beachvolleybane. Desuden kan der etableres grønne byparker og legepladser. Det skal sikres, at *Den Grønne Linie* integreres i akse, så mødet mellem de to elementer markeres og tydeliggøres (se kortbilag 5).

Delområderne:

Delområde 1: Det er vigtigt, at byggeriet i underområde 1A udformes så der opstår en pladsdannelse, som kan danne ramme omkring et aktivt og moderne bytorv. Byggeriet skal udformes således at der skabes frit udsyn langs aktivitetsaksen ned mod skoven (jf. kortbilag 3).

Bebyggelsen kan i delområde 1A opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage. For at bebyggelsen tilpasses skalaen på Stadionvej og Skovvej kan der i den nordlige del af området 1B højst bygges i 2 etager.

Det skal tilstræbes at bebyggelsen i delområde 1 opføres i samme formsprog og materialer, således at der skabes en harmonisk og sammenhængende bebyggelse langs aktivitetsaksen.

Der bør ikke etableres boliger i underetagen, da den bør være offentlig tilgængelig. Her bør kun etableres butikker.

Underetagen skal henvende sig til bytorvet, således at livet, som opstår i butikkerne kan generere liv på torvet og omvendt. Det bør derfor tilstræbes, at bytorvet trækkes helt ind til facaden.

Forvaltningen har i henhold til Lov om Miljøvurdering vurderet Centralhotellets bevaringsværdi i forhold til den arkitektoniske og kulturelle arv, og har konkluderet, at bygningen, efter en større facaderenovering, der ikke respekterede bygningens historiske formsprog, ikke længere har nogen væsentlig bevaringsværdi.

Delområde 2: Idrætshallen skal fortsat være et markant element i området. Tilbygninger og renoveringer bør foretages ud fra samme formsprog og efter en samlet plan, således at der fortsat er sammenhæng i bebyggelsen.

Delområde 3: I den sydlige del af området ligger "*Skovly-parken*", som er byens opvisningsbane til fodbold o.l. Her kan opsættes reklamebander lysmaster og pointtavler. Disse bør dog henvende sig til arenaen, således at der skabes en rolig "facade" mod Stadionvej.

Områdets nordlige del, som huser svømmebadet, tennisbanerne og en legeplads skal kobles på aktivitetsaksen, så faciliteterne bliver en aktiv del af området. Legepladsen kan flyttes til selve aktivitetsaksen (delområde 4) for at skabe plads til parkeringspladser og vendeplads i området.

Delområde 4: Dette område huser Aktivitetsaksen og Den Grønne Linie (nærmere beskrivelse af disse elementer findes i punktet *hovedelementerne* i dette afsnit).

Området bør udvikles og omdannes efter en samlet plan, så der skabes sammenhæng i de mange aktiviteter, som kan etableres her.

Disponeringen af området skal ske efter de retningslinier, som beskrives i kortbilag 4.

Delområde 5: Området kan alene anvendes til boldarealer. Den eksisterende udendørs scene, som er beliggende op mod skoven i områdets østlige del, kan nedrives og genetableres med fast beklædning jf. kortbilag 4.

Ud over scenen kan der ikke opføres bebyggelse i området, ej heller bør der sættes reklameskilte op, idet området skal fremstå grønt og ubebygget. Der kan dog opsættes lysmaster op i forbindelse med fodboldbanerne. Disse skal opsættes efter en samlet plan for at opnå et "ordentligt" udtryk.

Delområde 6: Her skal fortsat være mulighed for aktiviteter, som kræver udenomsplads. Det kan være spejderaktiviteter, skydebane o.l. Området kan bebygges efter de retningslinier, som beskrives i lokalplanens bestemmelsesdel. Der kan desuden etableres lyddæmpende foranstaltninger i forbindelse med den eksisterende skydebane.

Støjgener fra skydebanen skal overholde de vilkår, som er stillet i den gældende miljøgodkendelse af 6. marts 1996.

Områdets offentligt tilgængelige arealer, herunder p-pladser og Den Grønne Linie, som går gennem området, skal beplantes og disponeres efter en samlet plan, og inventaret skal være i overensstemmelse med inventaret i resten af lokalplanområdet.

Nyt byggeri bør projekteres i samarbejde med Teknisk Forvaltning, således at bebyggelsen opføres i overensstemmelse med kommunens øvrige planer for området.

Tilgængelighed

At kunne bevæge sig rundt på offentlige arealer efter behov er noget, de fleste mennesker betragter som en helt naturlig ting. Men for mange mennesker med funktionsnedsættelser er dette ikke en selvfølge. De er derimod tvunget til at tilpasse deres færden til, hvad de fysiske omgivelser byder på af muligheder og forhindringer.

Indretning af boliger og boligområder skal ske på en måde, så de er fleksible og kan tilpasses til de forskellige brugerbehov, der kan opstå i løbet af et menneskes livsforløb. For at sikre dette indeholder lokalplanen bestemmelser for tilgængelighed.

Arkitektur, kontekst og formsprog

Når det beskrives, at en bebyggelse skal tilpasse sig f.eks. nabobebyggelsens arkitektur og formsprog betyder det ikke, at de skal være 100% identiske.

Det betyder i store træk, at man så vidt muligt skal bruge samme materialer, farver og vinduestyper, samt at man skal følge tagformen, og så vidt lokalplanen tillader det, bygningshøjden på nabobebyggelsen.

Skiltning

Skilte og belysning er en balancegang mellem interesser. Det er vigtigt for butikkerne, at de kan ses. Det er vigtigt for trafiksikkerheden at bilisterne ikke mister orienteringen for at kigge efter skiltene, og endelig skal skilte og belysning leve op til Byrådets mål om, at de skal være en del af byrum og arkitektur og være i harmoni med bygningerne.

Med det formål at tiltrække opmærksomhed opsættes der ofte store og mange skilte op, med det resultat at informationerne drukner og bygningerne forsvinder

Derfor må der ikke opsættes skilte- eller lysbånd på bygningerne, og skiltene må ikke stikke opover vindueskanter eller dække gesimser. Skilte på murpiller skal være mindre end pillerne.

Inden skilte opsættes bør det afdækkes hvem der skal se skiltet og med hvilken afstand. Herefter vælges skiltet størrelse, typografi og hvis der skal et logo op skal det have stor læselighed. Det er vigtigt at det er en smuk typografi og en farve der er afstemt efter bygningens farve.

Skilte malet direkte på facaden eller vinduer kan være en smuk løsning. Mindre skilte og løse bogstaver med en bogstavshøjde på 20-35 cm. vil passe til bygningerne i området.

Belysning

Bygningerne kan belyses i deres åbningstid; men det er en grundholdning til belysning, at lyset skal komme indefra bygningen. Belysningen har til formål at vise aktivitet, ikke at få bygningen til at fremstå som et monument.

Belysning i området skal etableres således at den understøtter aktiviteterne i området og markerer hovedtrækkene (aktivitetsaksen, bytorvet og *den grønne linie*).

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Planloven:

Realiseringen af lokalplanen kræver ikke godkendelse efter planlovens §35, da den del af området, som kan bebygges ligger i byzone og resten er dækket ind af den eksisterende kommuneplan.

Regionplan 2002-2012:

Lokalplanområdets sydlige del ramme 1.4.8 og 1.5.1 er i henhold til Regionplanen for Sønderjyllands Amt beliggende i byzone (Toftlund). Resten af ramme 1.4.8 er beliggende i landzone og er udlagt til offentlige fritidsformål.

Kortbilag 1: ingen konflikt

Kortbilag 2: ingen konflikt

Kortbilag 3: ingen konflikt

Kortbilag 4: en del af området er beliggende inden for indvindingsopland til alment vandværk

Toftlund er kommuneby i regionplanens bymønster. Den skal derfor udvikles som kommunens hovedby med boliger, privat og offentlig service for hele kommunen.

Kommuneplanen:

I henhold til kommuneplantillæg nr. 13 for Nørre-Rangstrup Kommune ligger arealet inden for rammeområde 1.5.1 (byzone) og 1.4.8 (delvist byzone og landzone).

Arealdisponeringen, som beskrives i lokalplanen er ikke i konflikt med kommuneplanen.

EF-Fuglebeskyttelse og Ramsar:

Lokalplanområdet er ikke omfattet af EF-fuglebeskyttelsesdirektivet eller Ramsarkonventionen.

Lov om naturbeskyttelse:

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelsesloven. Se dog pkt. vedr. skovbyggelinie på side 14.

Miljøbeskyttelsesloven:

Realisering af lokalplanen kræver ikke særskilt godkendelse efter loven om miljøbeskyttelse.

Der foreligger en miljøgodkendelse for skydebanen i delområde 6, dateret d. 6. marts 1996.

Spildevandsplanen:

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Nørre-Rangstrup Kommune.

Jordforureningsloven:

Delområde 4 ligger på en vejmatrikel, og da vejmatrikler pr. automatik betragtes som værende forurenede, - skal der søges om tilladelse hos Sønderjyllands Amt jf. nedenstående retningslinier.

På en del af matr. 495 er der registreret et affaldsdepot, idet arealet tidligere har været benyttet som losseplads. Amtet har fået foretaget yderligere undersøgelser af arealet i forbindelse med en revurdering af lossepladsens afgrænsning. Undersøgelsesrapporten anbefaler afgrænsningen udvidet til også at omfatte en del af matr. 1130. Amtet vil vurdere, hvorvidt afgrænsningen skal ændres.

På kortlagte arealer indenfor amtets indsatsområde må evt. anlægsarbejde i form af jordarbejde og byggeri ikke påbegyndes før amtet har givet en § 8 tilladelse. Ønsker man at ændre arealanvendelsen til en mere følsom anvendelse som bolig, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område eller institution kræver dette også en tilladelse fra amtet.

Museumsloven:

I henhold til museumslovens § 27, skal bygherren være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Haderslev Museum skal underrettes på tlf.: **74 52 75 66**.

Haderslev Museum har foretaget en arkivalisk kontrol af det berørte område. På baggrund heraf mener museet ikke, at der indenfor lokalplanområdet findes jordfaste fortidsminder, der vil blive berørt af forslaget.

Lov om miljøvurdering

Planen er blevet screenet af plan-, og miljømyndigheden i henhold til lov om miljøvurdering.

Jf. § 3 stk. 2 vurderes det, at gennemførelsen af planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, da det drejer sig om mindre områder på lokalt plan, og da der ikke foretages arealudlæg til bebyggelse, som ikke i forvejen er bebygget. Lokalplanen indeholder desuden alene mindre ændringer i forhold til den eksisterende planlægning.

- Derfor vurderes det, at det ikke vil være nødvendigt at foretage en miljøvurdering.

Denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet inden for 4 uger efter offentliggørelsen af planforslaget. Dvs. klagen skal være Naturklagenævnet i hænde senest d. 20. april 2005.

Klagen sendes til:

**Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
DK-1360 København K**

Skovbyggelinie

Områdets nordlige del er beliggende inden for skovbyggelinien på 300 meter omkring Toftlund Skov. Da lokalplanen ikke åbner op for bebyggelse i dette område er planen ikke i konflikt med denne.

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at skabe mulighed for opførelse af et butiks- og boligbyggeri på centralhotelgrunden, ligesom den skal sikre etableringen af et centralt bytorv i forbindelse med dette byggeri.

Ligeledes skal lokalplanen skabe mulighed for etableringen af en aktivitetsakse og en rekreativ grøn forbindelse (*Den Grønne Linie*) tværs gennem området, som masterplanen foreskriver det (se kortbilag 5).

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område er beliggende ved Stadionvej i den nordlige og centrale del af Toftlund.

Området er omfattet af rammeområde 1.4.8 (offentlige formål / fritidsformål og grønt område), 1.5.1 (centerområde) i Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2000 for Nørre-Rangstrup Kommune.

Rammeområde 1.5.1, samt en del af 1.4.8 er beliggende i byzone. Resten af rammeområde 1.4.8 er beliggende i landzone og er iflg. regionplanen udlagt til offentlige fritidsformål. Resten af 1.4.8 (hallen og spejderhytterne – hhv. delområde 2 og 6A) er i, og forbliver i byzone jf. Kommuneplantillæg nr. 13.

2.2

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 80 (delvis), 119 (delvis), 216, 293, 494, 495 (delvis), 531, 671, 883 (delvis), 900, 1054, 1130, 1210, 1277 (delvis), 1547, 1797, og en del af Vestergade og Østergade, Toftlund ejerlav og sogn, Nørre-Rangstrup Kommune (se kortbilag 2).

2.3

Området inddeles i 6 delområder jf. kortbilag 1.

Delområde	Kommuneplanramme	Zonestatus
1	1-5-1	Byzone
2	1-4-8	Byzone
3	1-4-8	Landzone
4	1-5-1, 1-1-1 & 1-4-8	1-5-1 & 1-1-1 Byzone 1-4-8 Landzone
5	1-4-8	Landzone
6A	1-1-1	Byzone
6B	1-4-8	Landzone

§ 3 Områdets anvendelse

Denne lokalplan skal generelt sikre, at området anvendes til fritidsformål samt butiks- og boligformål i delområde 1.

3.1

Delområde 1: Her kan opføres et butiks- og boligbyggeri i op til 2 etager med udnyttet tagetage i område 1A, og op til 2 etager i område 1B.

Den nye bebyggelse skal disponeres således at den henvender sig til Stadionvej og krydset mellem Østergade, Vestergade og Søndergade. Dvs. at private p-arealer og andre fællesfaciliteter skal placeres på bagsiden af bebyggelsen.

Forarealet skal bruges til etablering af et centralt bytorv i direkte forbindelse med bebyggelsen og aktivitetsaksen.

3.2

Delområde 2: kan anvendes til idrætshal o.l..

3.3

Delområde 3 kan anvendes til friluftsbad med tilhørende faciliteter herunder parkering, vendeplads og bygninger, klubhus, boldbaner og tennisbaner (eksisterende).

3.4

Delområde 4 kan anvendes til, *Den Grønne Linie*, p-arealer, vejareal samt *Aktivitetsaksen* med aktiviteter som multibane, skateboardbane, beach-volley, centralt bytorv samt grønne områder.

3.5

Delområde 5 kan alene anvendes til boldbaner (eksisterende) og friluftsscene.

3.6

Delområde 6 kan anvendes til fritidsaktiviteter, som kræver udendørsarealer, herunder spejderaktiviteter og skydebane med tilhørende p-arealer. Ligeledes skal *Den Grønne Linie* føres gennem området i øst-vestgående retning jf. de retningslinier, som beskrives på kortbilag 5.

3.7

Der må i den enkelte bolig ikke udøves nogen form for virksomhed. Dog kan Byrådet give dispensation til en mindre virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligkvarterer på betingelse af:

- at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives, så ejendommens karakter af beboelse ikke ændres
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende
- at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

§ 4 Vej- & stiforhold

4.1

Området vejbetjenes henholdsvis fra Stadionvej, Skovvej, Østergade og Vestergade.

4.2

Belægning og beplantning i området skal ske efter en samlet plan, således at der opnås sammenhæng mellem de forskellige delområders formsprog og udtryk.

4.3

Aktivitetsaksen og *Den Grønne Linie* skal anlægges efter en samlet plan, med overensstemmelse i materialer, udtryk og formsprog. På den måde opnås der sammenhæng i projekterne, selvom de realiseres i flere etaper.

4.4

Vejarealer skal belægges med asfalt.

4.5

P-pladser skal belægges med græsarmering. Undtaget herfor er dog længde-parkeringspladserne langs *Skovlyparken* på Stadionvej. Da de er placeret på vejarealet kan de belægges med asfalt.

4.6

Den Grønne Linie skal på arealer, som ikke består af veje anlægges efter følgende retningslinier:

- Stiforløbet skal anlægges og vedligeholdes med stenmel i en lys sandfarve.
- Langs stiforløbet skal der plantes og vedligeholdes frugttræer af forskellig art med ca. 6 m. mellemrum.
- Stien skal anlægges med en bredde på mindst 2 m.

4.7

Der skal etableres niveaufrie overgange, hvor veje og indkørsler krydser fortove, således at gangbesværede og synshandicappede kan bevæge sig ubesværet.

4.8

Matr. 216 skal vejbetjenes fra Østergade.

4.9

Matr. 293 vejbetjenes fra Stadionvej.

4.10

Adressering skal ske jf. husnummerregulativ af 22. dec. 2003 for Nørre-Rangstrup Kommune.

§ 5 Teknik

5.1

Alle ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

5.2

Området er separatkloakeret. Det vil sige, at overfaldevand (regnvand) og spildevand føres i hver sin ledning. Der skal føres 2 stikledninger frem til hver matrikel. Hver stikledning skal afsluttes med en lodsejerbrønd, hvor tilslutningen af hhv. regn- og spildevand skal ske.

5.3

Området skal forsynes med vand fra kollektiv vandforsyning.

5.4

Området skal tilsluttes fjernvarmenettet fra Toftlund Fjernvarme a.m.b.a. jf. varmeplanen for Nørre-Rangstrup Kommune.

5.5

Der er tilslutningspligt til kollektiv antenneforsyning, hvor det er muligt. Dog kan der opsættes parabol til modtagelse af tv-kanaler, som ikke tilbydes af antenneforeningen under følgende forudsætninger:

- parabolen må ikke være synlig fra gaden
- parabolens farve skal tilpasses husets farve
- parabolen bør opsættes fritstående, men kan dog opsættes på bygningerne under ovenstående forudsætning
- parabolens diameter må ikke overstige 1,5m

5.6

Der skal installeres selvstændig kabling for telefon, TV og IT, således at den enkelte ejendom kan kobles op på alle forsyninger fra egen svagstrømstavle.

5.7

Kablerne er bygningsejernes ejendom.

5.8

Ventilationsanlæg anbringes inde i bygningen, og må ikke være synlige fra gaden.

5.9

Belysningsarmaturer skal være blændfrie og have en maksimal lyshøjde på 3m. Armaturer skal opsættes efter en samlet belysningsplan for delområdet.

Undtaget herfor er dog lysmaster til belysning af boldbanerne i delområde 3 og 5.

5.10

Belysningsarmaturer kan opsættes på facader i en maksimal højde på 2,5m.

5.11

Ved bebyggelse skal der sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere / stativer.

5.12

Pladserne til affaldscontainere, spande eller lignende skal afskærmes med containerhus, fast hegn, levende hegn eller klippet hæk.

§ 6 Bebyggelse

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må i delområderne ikke overstige:

Delområde 1	125%
Delområde 2	125%
Delområde 3	10%
Delområde 4	5%
Delområde 5	5%
Delområde 6	25%

6.2

For delområde 1 gælder desuden:

- Der kan ikke etableres boliger i underetagen, men udelukkende butikker. Disse skal orienteres mod bytorvet, Østergade og aktivitetsaksen.
- Der skal etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig samt 8 pladser til butiksljemålene.
- Parkeringsarealer og private fællesarealer (herunder containerhus, privat cykelparkering o.l.) skal placeres bag bebyggelsen jf. kortbilag 3.
- Offentlig parkering, som hører til butikkerne i bebyggelsen skal placeres i forbindelse med aktivitetsaksen jf. kortbilag 3.
- Der kan ikke etableres parkering på bytorvet.
- Der skal, i forbindelse med opførelsen af butiks- og boligbebyggelsen i delområde 1A, etableres et bytorv i direkte forbindelse med bebyggelsen og aktivitetsaksen. – Bytorvet skal etableres af Nørre-Rangstrup Kommune i dialog med bygherren af butiks- og boligbebyggelsen, således at de to elementer tilpasses hinanden.
- Bytorvet skal opføres i materialer, som er i overensstemmelse med de materialer, som benyttes til aktivitetsaksen, således at der kommer sammenhæng mellem de to elementer.

6.3

Eventuelle bygninger for transformatorer og måleudstyr mv. må kun opføres i én etage med en højde, der ikke overstiger 1,8m. – og skal placeres således i terrænet, at disse ikke virker skæmmende.

§ 7 Udformning & materialevalg

7.1

- Bebyggelsen i delområde 1A kan opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage. Facadehøjden må højst være 6 meter ved skæring til tag.
- Bebyggelsen i delområde 1B kan opføres i op til 2 etager.
- Bebyggelsen i delområde 2 kan opføres i op til 10 m. for idrætshallernes vedkommende og op til 2 etager for tilhørende faciliteter så som cafeteria, mødelokaler, motionscenter o.l..
- Bebyggelsen i delområde 3 kan opføres i 1 etage.
- Delområde 4 kan ikke bebygges. Dog kan der opføres anlæg som skateboardbaner, multibaner o.l. i en maksimal højde på 2m.
- Delområde 5 kan ikke bebygges, dog kan der opføres en friluftsscene i op til 7 meters højde fra naturligt terræn.
- Bebyggelsen i delområde 6 kan opføres i op til 1,5 etager.

7.2

Enkeltstående bygninger, som cykelskure og containerhuse skal tilpasses hovedbebyggelsens arkitektur, materialevalg og formsprog og kan opføres i 1 etage.

7.3

Facader skal udføres som blank mur, skuret eller pudset murværk i en af jordfarverne.

7.4

Vinduer og døre skal udføres i træ eller træ-alu.

7.5

Tilbygninger skal etableres i harmoni med hovedbygningernes bygningskroppe, og kunne integreres uden at det medfører dårligere lys- eller udluftningsforhold.

7.6

Tage skal udføres som saddeltage, valmede tage eller med ensidig taghældning, med en hældning på max 45 grader.

7.7

Tage skal dækkes med skifer eller tagsten i farverne rød, gul eller sort, herunder matglasserede tagsten i ovennævnte farver.

I delområde 1 kan der desuden anvendes Zink som tagbeklædning.

I delområde 2 kan der desuden anvendes cement eller eternitlignende tagplader i farverne rød, hvid eller sort.

Mindre fritstående bygninger som cykeloverdækninger, containerhuse, toiletbygninger o.l. kan anvende tagpap, zink eller eternit og tegl i farverne rød eller sort som tagbeklædning.

Disse bygninger skal dog i formsprog og materialevalg tilpasses omgivelserne.

7.8

Blanke og reflekterende tagmaterialer (blik & blankglaserede teglsten) må ikke anvendes (undtaget herfor er dog delområde 1, hvor der kan anvendes Zink).

7.9

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink, aluminium, stål eller kobber.

7.10

Diverse byinventar (postkasser, belysning, pullerter, bænke mv.) skal være identisk i hele bebyggelsen, således at der opnås et velordnet helhedsindtryk.

§ 8 Ubebyggede arealer / beplantning

8.1

De ubebyggede arealer skal anvendes til fælles friarealer, haver, legeplads, parkeringsplads og lignende. Arealerne skal ved befæstelse og beplantning gives et ordentligt udseende.

8.2

Afskærmning / indhegning må kun opsættes som levende hegn eller hæk i en max. højde på 1,2m.

8.3

Beplantning skal ske efter en samlet beplantningsplan.

§ 9 Byggelinier

9.1

Bebyggelse i delområde 1 skal holdes indenfor det byggefelt, som illustreres på kortbilag 3. Der kan bygges til skel på de arealer, hvor byggefeltet giver mulighed for det.

9.2

Lokalplanområdets nordlige del er omfattet en 300m skovbyggelinie. Bebyggelse i dette område skal dispenseres af Skov- og Naturstyrelsen².

§ 10 Skiltning / belysning

10.1

Der må ikke opsættes skilte- eller lysbånd på bygningerne.

10.2

Skilte må ikke stikke op over vindueskanter eller dække gesimser.

10.3

Skilte på murpiller skal være smallere end pillerne.

² Ansøgningen sendes til: Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø.

10.4

Skilte kan desuden males direkte på facader eller vinduer.

10.5

Der kan opsættes mindre skilte og løse bogstaver med en bogstavshøjde på 20-35 cm.

§ 11 Servitutter

Følgende servitutter fortrænges af denne lokalplan:

Matr. 216, nr. 929594, lyst af 22.05.1922 – dokument om benyttelse af pumpe og gennemkørsel mv.

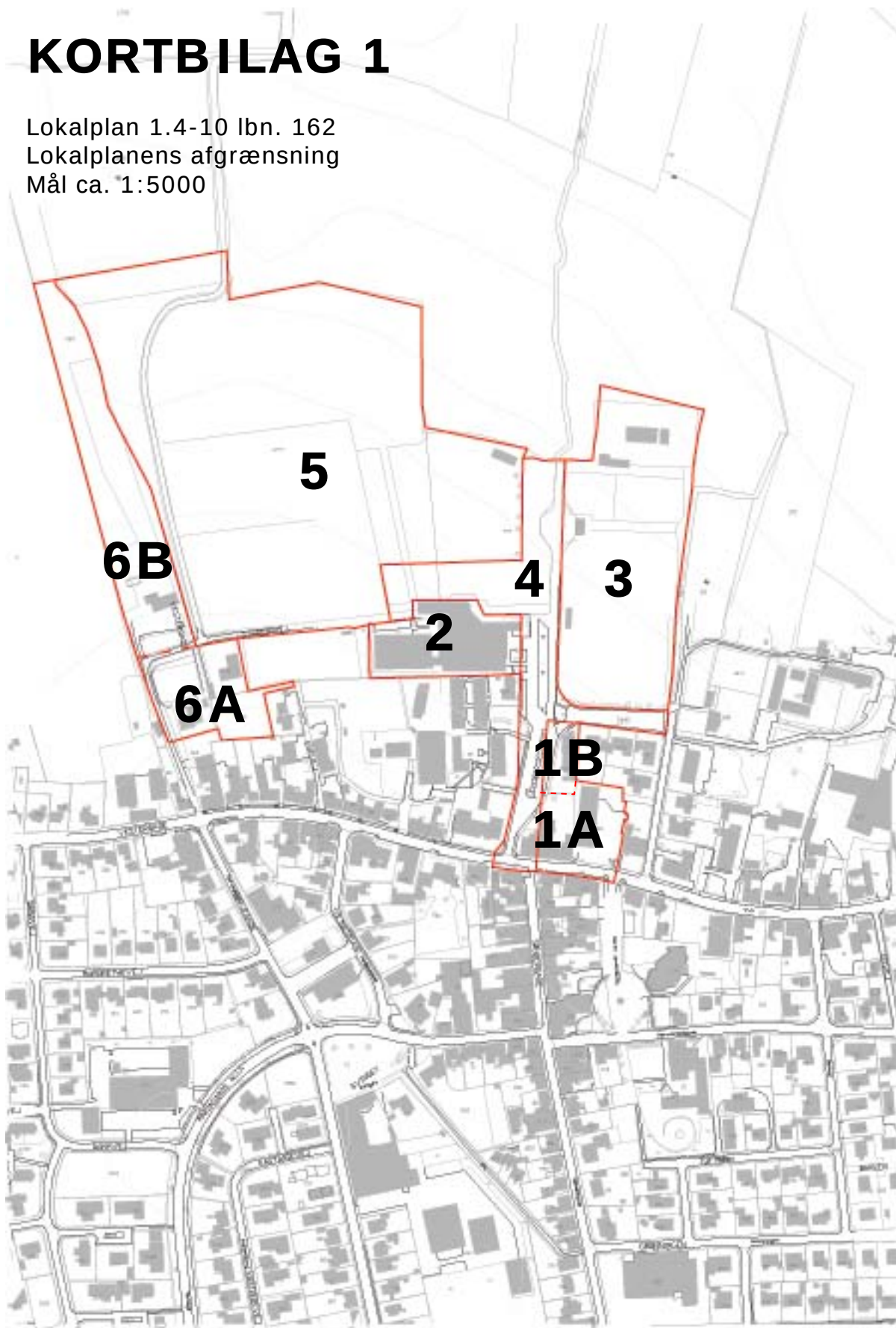
- Servitutten fortrænges, da det udlagte byggefelt ikke tillader gennemkørsel og da der er tilslutningspligt til offentligt vandværk.

Øvrige private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre servitutter kan eksproprieres, når/hvis det er nødvendigt for planens realisering.

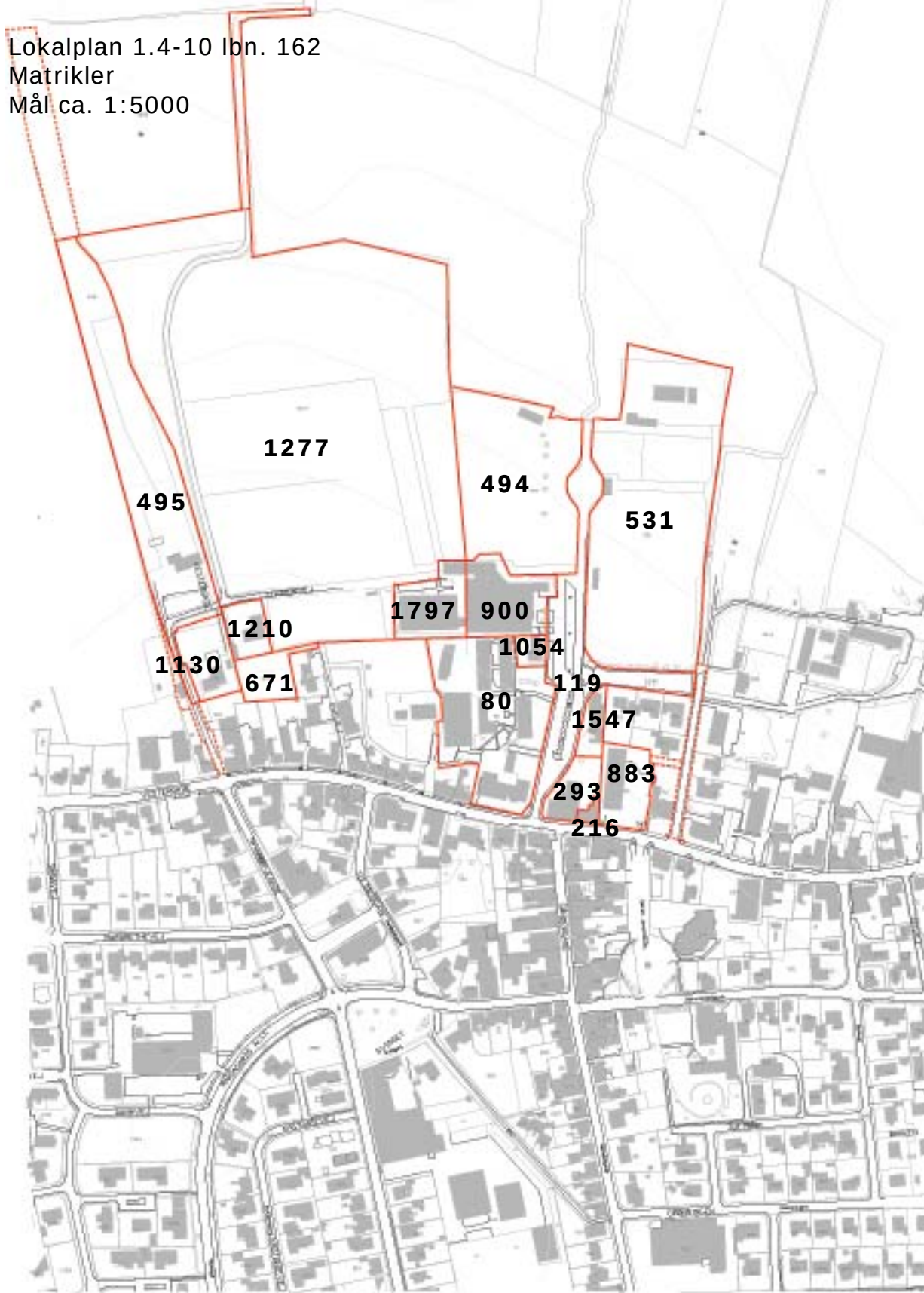
KORTBILAG 1

Lokalplan 1.4-10 lbn. 162
Lokalplanens afgrænsning
Mål ca. 1:5000



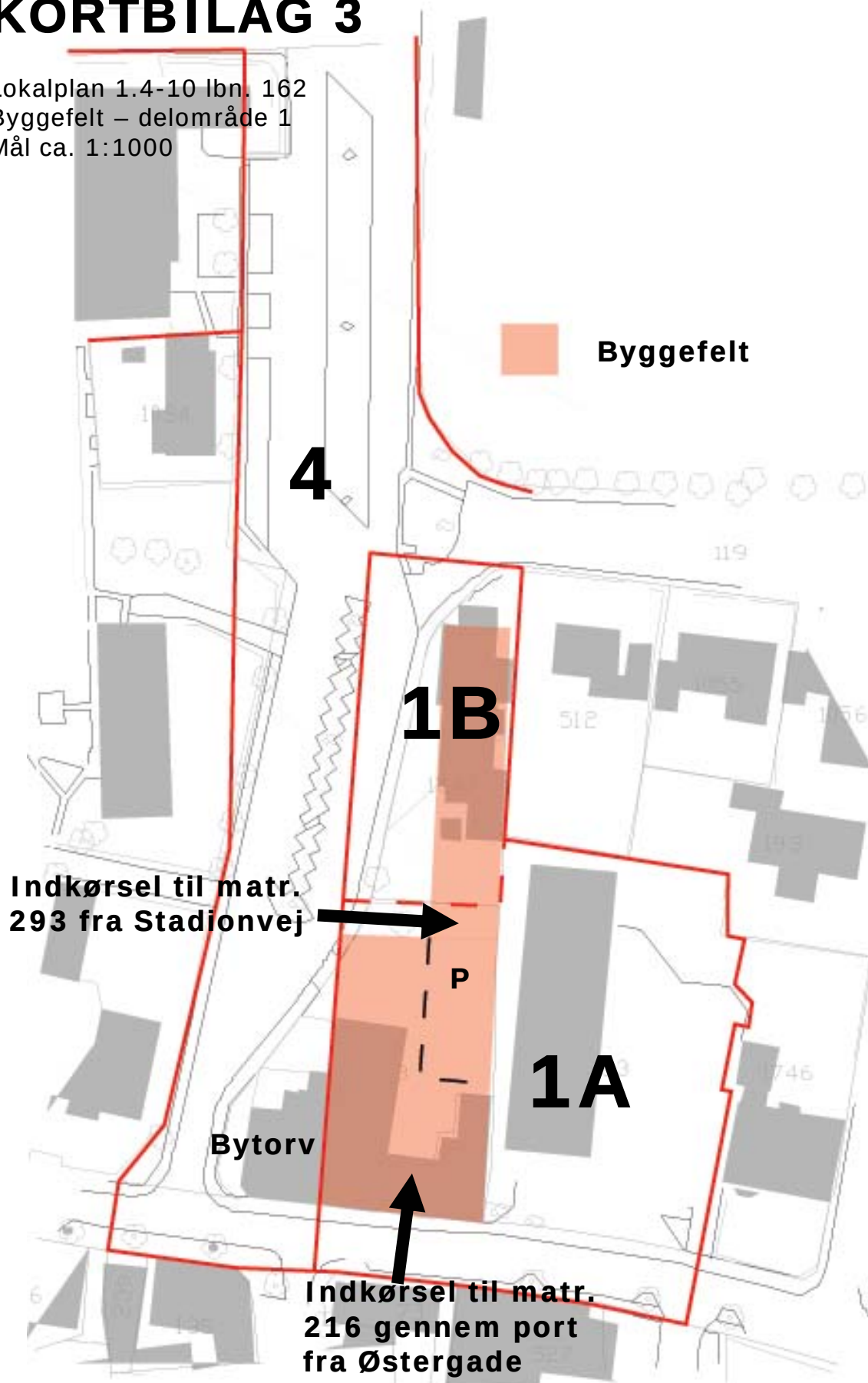
KORTBILAG 2

Lokalplan 1.4-10 lbn. 162
Matrikler
Mål ca. 1:5000



KORTBILAG 3

Lokalplan 1.4-10 lbn. 162
Byggefelt – delområde 1
Mål ca. 1:1000



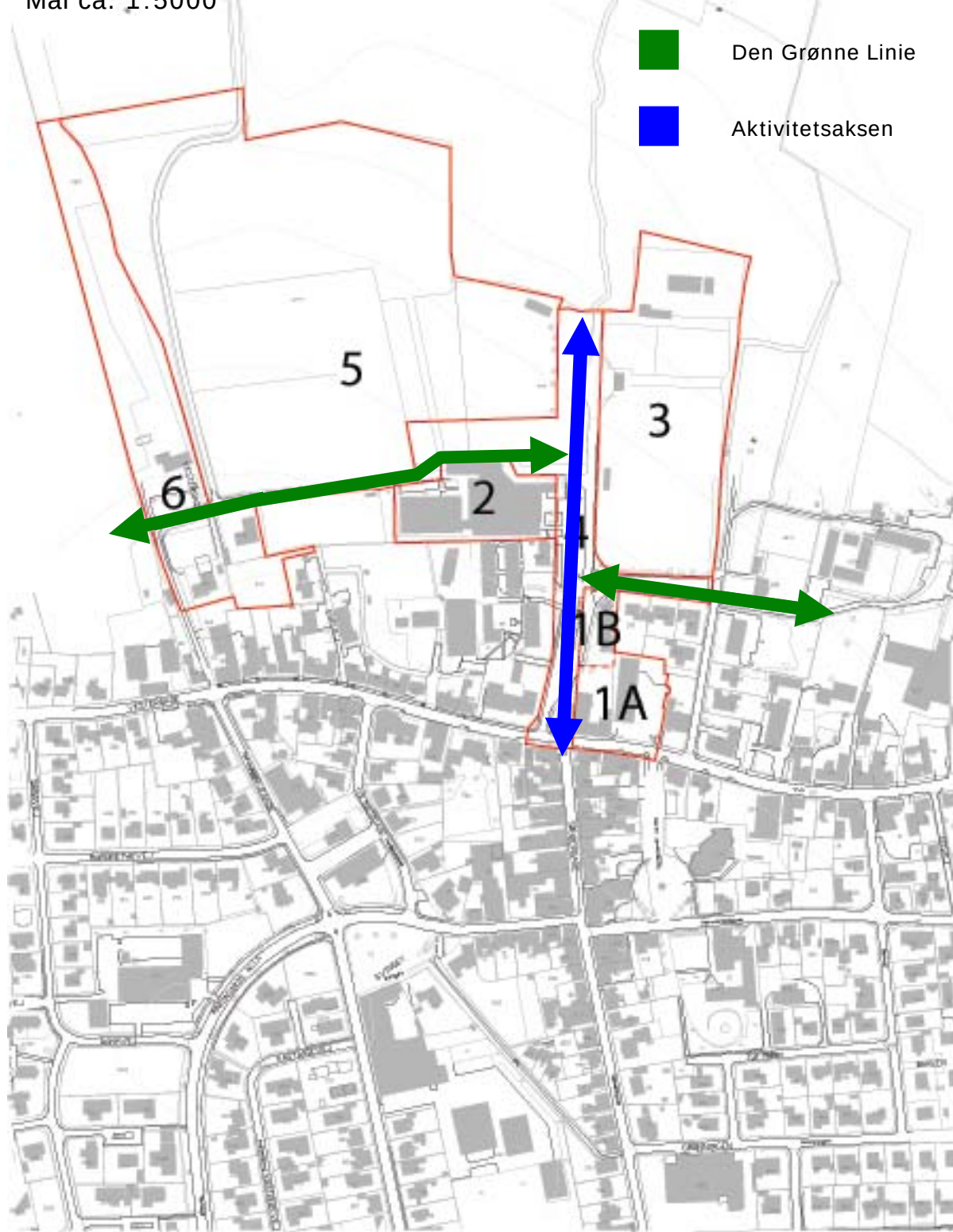
KORTBILAG 4

Lokalplan 1.4-10 lbn. 162
Aktivitetsaksen



KORTBILAG 5

Lokalplan 1.4-10 lbn. 139
Den Grønne Linie og Aktivitetsaksen
Mål ca. 1:5000



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 1.4-10 lbn. 162 er godkendt til offentliggørelse og fremlæggelse til offentlig debat af Byrådet i Nørre-Rangstrup Kommune

Toftlund den 13. december 2004

Ole Østvig Nissen
Borgmester

Jørn Madsen
Teknisk Chef

Forslaget til lokalplan 1.4-10 lbn. 162 har været fremlagt til offentlig debat i 8 uger fra 21. december 2004 til 15. februar 2005

Lokalplan 1.4-10 lbn. 162 er endeligt vedtaget af Byrådet i Nørre-Rangstrup Kommune

Toftlund den 9. maj 2005

Ole Østvig Nissen
Borgmester

Jørn Madsen
Teknisk Chef